

Richtlinie zur Instandhaltung der Gebäude der Stadt Wildeshausen

§ 1 Gültigkeit

- (1) Die Richtlinie gilt für die in Anlage 1 dargestellten Gebäude. Die Anlage 1 ist bei Bedarf (z. B. An- oder Verkauf) zu aktualisieren.
- (2) Es werden nur Gebäude in die Anlage 1 aufgenommen, deren Wiederbeschaffungszeitwerte in die Bemessungsgrundlage eingehen können (z.B. keine angemieteten Gebäude, evtl. keine Denkmäler).

§ 2 Definition und Ziel

- (1) Instandhaltung – Definition auf der Grundlage der DIN 31051 Instandhaltung von Gebäuden: Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Betrachtungseinheit zur Erhaltung des funktionstüchtigen Zustandes oder der Rückführung in diesen, sodass sie die geforderte Funktion erfüllen kann.
- (2) Das Ziel der Richtlinie ist der Erhalt der Gebäudesubstanz in deren Zustand, in dem sie ursprünglich hergerichtet wurde. Dies soll erreicht werden durch regelmäßig durchgeführte Inspektionen und Wartungen sowie auf die tatsächliche Abnutzung abgestellte Instandhaltungsmaßnahmen (Inspektionsstrategie).

§ 3 Grundlagen

- (1) Grundlage der Ermittlung des Aufwandes für die Instandhaltung der Gebäude ist das „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ (siehe Anlage 2 und KGSt-Berichte 9/1984 und 7/2009). Die Ermittlung des Aufwandes ist jährlich zu den Haushaltsberatungen zu aktualisieren und auf 5 Jahre auszulegen (neu zu veranschlagendes Jahr und vier Folgejahre).

Der Wiederbeschaffungszeitwert ist der Preis, der zum Bewertungszeitpunkt für die Neuerrichtung eines Gebäudes gleicher Art und Güte aufzuwenden wäre. Der Wiederbeschaffungszeitwert wird auch als Wiederbeschaffungswert bezeichnet.

Die Anschaffungswerte werden durch den „Fachbereich Finanzen und Controlling“ ermittelt. Der für die Ermittlung des Wiederbeschaffungszeitwertes benötigte Faktor ergibt sich aus der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 4, und muss jährlich angepasst werden. Daher ändert sich auch jedes Jahr die Summe für die Instandhaltung der Gebäude.

*Preisindex 4. Quartal Vorjahr / Preisindex (fiktives) Baujahr
= Faktor zur Ermittlung des Wiederbeschaffungszeitwertes im laufenden Jahr*

- (2) Es kann nur der durchschnittliche jährliche Aufwand festgestellt werden. Die jährliche Bereitstellung des Aufwandes darf den durchschnittlichen jährlichen Aufwand nur um den Anteil für verschiebbare Maßnahmen unterschreiten. Unterschreitungen müssen innerhalb weniger Jahre nachgeholt werden. Unterbleibt die Nachholung, muss entsprechend der landesrechtlichen Haushaltsgrundlagen die Bildung von Rückstellungen oder außerordentlichen Abschreibungen geprüft werden.
- (3) Aufwand für Umbauten und Sondermaßnahmenprogramme sowie die Unterhaltung von Grünflächen sind nicht enthalten.
- (4) Ebenso sind Maßnahmen, die aufgrund von Änderungen gesetzlicher Vorschriften notwendig werden und Maßnahmen, die der Schadstoffbeseitigung (z.B. Asbest, PCB, PAK) dienen, nicht enthalten.

- (5) Nachholbedarf aus vorangegangenen Jahren (Sanierungsstau) oder der Zeit vor der Einführung des Bemessungssystems für den Aufwand ist nicht abgedeckt und muss separat dargestellt wie auch abgedeckt werden. Auch hier ist die Bildung von Rückstellungen bzw. eine außerordentliche Abschreibung zu prüfen.
- (6) Wird Instandhaltung durch eigene Kräfte durchgeführt, ist deren Aufwand bei der Berechnung mit einzubeziehen und später bei der Maßnahmenumsetzung im Rahmen der internen Leistungsverrechnung zu verrechnen.
- (7) Einmal jährlich ist eine Begehung der Objekte vorzunehmen. Hierbei sind neu festgestellte Mängel zu protokollieren. An der Begehung sollte sowohl der Nutzer, der produktverantwortliche Fachbereich als auch das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement vertreten sein.
- (8) Auf der Grundlage des Protokolls der Begehung sind gemeinsam durch den Nutzer, den produktverantwortlichen Fachbereich und dem Gebäude- und Liegenschaftsmanagement die Prioritäten der Maßnahmen pro Gebäude festzulegen und ggf. zu ändern.

- Anlage 1: Gebäudeliste -
Stand: 20.02.2012

Gebäude Nr.	Buchhaltung	GLM	Liegenschaft/Gebäude
		040	<u>Schule Im Hagen</u>
0128 1 01		041	Im Hagen 4, Wallschule (Grundschule)
0128 2 01		042	Im Hagen 4, Sporthalle (Wallschule - Grundschule)
0128 6 01		043	Im Hagen 4, Wallschule (Pavillon)
		080	<u>Harpstedter Straße 39</u>
0220 1 01		080	Harpstedter Straße 39, Kindergarten
0220 6 01		080	Harpstedter Straße 39, Kindergarten- Fahrradständer
		070	<u>Kindergarten „Pusteblume“, Twistringer Weg</u>
		070	Twistringer Weg, Kindergarten
		070	Twistringer Weg, Rondell
(0220 6 02		070	ehem. Harpstedter Straße 39, Kindergarten - Rondell)
(0220 6 03		070	Twistringer Weg, Spielhaus
			ehem. Harpstedter Straße 39, Kindergarten - (Spielhaus))
		030	<u>St-Peter/Holbeinschule</u>
0450 1 01		031/032	St.-Peter-Straße 3, Schulgebäude
0450 2 01		Neubau '12	St.-Peter-Straße 3 A, Turnhalle
0450 6 01		abgerissen	St.-Peter-Straße 3 A - Garage (belegen bei der Turnhalle)
		060	<u>Realschule, St-Peter-Str.</u>
0450 1 02		061	St.-Peter-Straße 2, Realschule
0450 6 02		062	St.-Peter-Straße 2, Mensa (Realschule Wildeshausen)
0450 6 03		064	St.-Peter-Str. 2, Fahrradständer
0450 6 04		060	St.-Peter-Str. 2, Unterstellplatz
1328 2 01		063	Konradstraße, Turnhalle (Realschule)
		050	<u>Schulzentrum Humboldtstraße - Hauptschule</u>
0520 1 01		051	Humboldtstraße 1, Hauptschule
0520 1 02		verkauft '09	Humboldtstraße 3, Gymnasium
0520 3 01		verkauft '09	Humboldtstraße 3 A, Hausmeisterwohnung
0520 2 01		verkauft '09	Humboldtstraße, Sporthalle
0520 6 01		verkauft '09	Humboldtstraße, Geräteschuppen Sportplatz
0520 6 02		053	Humboldtstraße, Hauptschule- Fahrradständer
0520 6 03		050	Humboldtstraße, Hauptschule- Bushaltestelle
0520 6 04		verkauft '09	Humboldtstraße 3 A, Hausmeisterwhg-Garage/Carport
		052	Humboldtstraße, Hauptschule- Mensa
		090	<u>Kiga Heidloge</u>
0817 1 01		090	Heidloge, Gebäude -Ev. Kindergarten
0817 6 01		090	Heidloge, Geräte-Schuppen (Müllunterstand), Ev. Kindergarten
		keine	<u>Friedhof</u>
0825 3 01		keine	Lehmkuhlenweg, Friedhofskapelle/Leichenhalle
0825 3 02		keine	Lehmkuhlenweg, Sozialgebäude/Sezierraum
0825 6 01		keine	Lehmkuhlenweg, Nebengebäude/Lagerhalle
0825 6 02		keine	Lehmkuhlenweg, Unterstellplatz Bagger/Toilettenanlage

	110	<u>Ahlhorner Straße, Bauhof</u>
1101 3 01	111	Ahlhorner Straße, Bauhof – Sozialtrakt, Büros
1101 6 01	115	Ahlhorner Straße, Bauhof -Fahrzeughalle 2-
1101 6 02	116	Ahlhorner Straße, Bauhof -Gewächshaus-
1101 6 03	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Lagerhalle 3-
1101 6 04	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Lagerhalle 4-
1101 6 05	117	Ahlhorner Straße, Bauhof -Fertigarage-
1101 6 06	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Lagerhalle 2-
1101 6 07	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Lagerhalle 1-
1101 6 08	112	Ahlhorner Straße, Bauhof -Streuguthalle-
1101 6 09	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -überdachter Fahrradständer-
1101 6 10	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Unterstand für Müllcontainer-
1101 6 11	?	Ahlhorner Straße, Bauhof -Schuppen-
	120	<u>Schwimmbad</u>
1201 2 01	122	Am Krandel, Umkleidegebäude Freibad
1201 2 02	Neubau '13	Am Krandel, Hallenbad
1201 2 03	122	Am Krandel, Freibad
	130	<u>Krandelstadion</u>
1201 3 01	130	Am Krandel, Schuppenanbau am Vereinsheim VFL
1201 3 02	131	Am Krandel, Vereinsheim VFL
1201 6 01	130	Am Krandel, Schuppen
1201 2 04	130	Am Krandel, Tribüne
	160	<u>Glaner Straße</u>
1220 6 01	160	Glaner Straße, KFZ.-Halle
1220 6 02	160	Glaner Straße, Gebäude - Blockhütte
	keine	<u>Kläranlage</u>
1271 3 01	keine	Nordring, Kläranlage; Hauptgebäude
1271 6 01	keine	Nordring, Kläranlage; Werkstatt
1271 6 02	keine	Nordring, Kläranlage; Geräteschuppen
1271 6 03	keine	Nordring, Kläranlage; Rechengebäude
1271 6 04	keine	Nordring, Kläranlage; Betriebsgebäude
1271 6 05	keine	Nordring, Kläranlage; Eisenbunker
1271 6 06	keine	Nordring, Kläranlage; Kalksilo
1271 6 07	keine	Nordring, Kläranlage; Schlammabgabe
1301 3 01	010/011	<u>Am Markt 1, Stadthaus</u>
1301 3 02	020/021	<u>Am Markt 1 A, Rathaus</u>
1315 6 01	180	<u>Gildeplatz, öffentliche Toilette</u>
1315 6 02	190	<u>Gildeplatz, Parkpalette</u>
	200	<u>Kleine Straße 14</u>
1326 3 01	200	Kleine Straße 14, Gebäude
1326 6 01	200	Kleine Straße 14, Geräteschuppen (Nebengebäude)
1340 6 01	210	<u>Neue Straße, Mülleinhausung (Passage Moser)</u>
1417 3 01	140 ff.	<u>Huntestraße 47, Feuerwehr</u>
1450 6 01	220	<u>Burgberg, Stadtpark, Konzertmuschel</u>

	100	<u>Kinderspielkreis Kleinenkneten 20</u>
2500 1 01	101	Bauerschaft Kleinenkneten 20, Kindergarten
2500 6 01	103	Bauerschaft Kleinenkneten 20, Schuppen bei Kiga
2500 3 01	102	Bauerschaft Kleinenkneten 20, Hausmeisterwohnung Kiga
2500 3 02	?	<u>Bauerschaft Kleinenkneten, Dorfgemeinschaftshaus</u>
	150	<u>Feuerwehr Dungstrup</u>
2600 3 01	151/152	Bauerschaft Dungstrup, Feuerwehr
2600 6 01	153	Bauerschaft Dungstrup, Feuerwehr Schuppen
2600 3 02	230	<u>Bauerschaft Dungstrup, Dorfgemeinschaftshaus</u>
2600 6 02	240	<u>Bauerschaft Dungstrup, Bushaltestelle</u>
	250	<u>Dorfgemeinschaftshaus Holzhausen</u>
2900 3 01	250	Bauerschaft Holzhausen, Dorfgemeinschaftshaus
2900 6 01	250	Bauerschaft Holzhausen, Garten- u. Lagerhaus

Richtlinie zur Straßenerhaltung in der Stadt Wildeshausen

Stand 08.10.2012

Class	Name	Summe von Länge [m]	Summe von Fläche [m ²]	€/m ² (2004)	€/m ² (2011)	abzüglich Regionalfaktor 15 %	€ pro Jahr (2004) gem. Merkblatt	€ pro Jahr (2011) abzgl. Regionalfaktor
1	1. Hauptverkehr	8.434,00	60.849,55	1,40	1,71	1,45	85.189,37 €	88.486,20 €
2	2. Geschäfts/Verbindungsstr.	8.576,00	54.354,40	1,40	1,71	1,45	76.096,16 €	79.041,08 €
3	3. Wohnstr.	67.452,00	334.020,95	1,00	1,22	1,04	334.020,95 €	346.947,56 €
7	7. Wirtschaftsweg	109.053,00	397.986,15	0,80	0,98	0,83	318.388,92 €	330.710,57 €
8	8. Verbindungsstr. ohne Entwässerung	53,00	106,50	0,80	0,98	0,83	85,20 €	88,50 €
10	10. Fußgängerzone	36,00	198,00	1,40	1,71	1,45	277,20 €	287,93 €
11	11. Fußweg	7.853,30	19.335,32	1,10	1,34	1,14	21.268,85 €	22.091,96 €
16	16. Parkplatz	2.455,00	16.691,30	1,10	1,34	1,14	18.360,43 €	19.070,98 €
Class	Name	Summe von Nebenanlage [m ²]	€/m ² (2004)	€/m ² (2011)	abzüglich Regionalfaktor 15 %	€ pro Jahr (2004) gem. Merkblatt	€ pro Jahr (2011) abzgl. Regionalfaktor	
1	1. Hauptverkehr	56.321,35	1,1	1,34	1,14	61.953,49 €	64.351,08 €	
2	2. Geschäfts/Verbindungsstr.	54.665,05	1,1	1,34	1,14	60.131,56 €	62.458,65 €	
3	3. Wohnstr.	124.053,20	1,1	1,34	1,14	136.458,52 €	141.739,46 €	
3a	3. Wohnstraßen, unbef. NA	69.866,40	0,1	0,12	0,10	6.986,64 €	7.257,02 €	
7	7. Wirtschaftsweg	473.012,15	0,1	0,12	0,10	47.301,22 €	49.131,77 €	
8	8. Verbindungsstr. ohne Entwässerung	106,00	1,1	1,34	1,14	116,60 €	121,11 €	
10	10. Fußgängerzone	348,80	1,1	1,34	1,14	383,68 €	398,53 €	
11	11. Fußweg	14.003,94	1,1	1,34	1,14	15.404,33 €	16.000,48 €	
16	16. Parkplatz	394,74	1,1	1,34	1,14	434,21 €	451,02 €	
						1.182.857,33 €	1.228.633,90 €	

- Anlage 2: Bemessungsverfahren mit Gewichtung -
Stand: 06.03.2012

Bemessungsverfahren mit Gewichtung (KGSt-Bericht Nr. 7/2009, Seite 22 ff.):

Wiederbeschaffungszeitwert x Gewichtungsfaktoren x 1,2%

Gewichtungsfaktoren

sind objektspezifische Einflussfaktoren wie

- Gebäudealter
- Technikanteil
- Nutzungsabhängiger Verschleiß
- Örtliche Anpassung

Gebäudealter

Bis 10 Jahre	Multiplikator 0,4
11 bis 40 Jahre	Multiplikator 1
31 bis 40 Jahre	Für Gebäude im Alter von 31 bis 40 Jahre wird ein zusätzlicher Zuschlag (0,3) für außerordentliche Instandhaltung empfohlen. Dieser kann anhand der Ergebnisse von Objektbegehungen, vorhandener Planungen für diese Gebäudegruppe, Analysen tatsächlicher Maßnahmen an dieser Gebäudegruppe, etc. individuell oder anhand eines örtlich festgelegten Zuschlags festgesetzt werden.
41 bis 80 Jahre	Multiplikator 1,2
Ab 81 Jahre	Multiplikator 1,3

Technikanteil

(ev. nach Wuppertaler Vorbild?)

Laut KGSt-Bericht 7/2009, Seite 25:

„Bevorzugt wird ein Mischverfahren in der Weise, dass älteren Gebäuden pauschal aufgrund der Nutzungsart ein bestimmter Technikanteil zuerkannt wird und nur für Gebäude der letzten 15 Jahre der Technikanteil aufgrund von Baukosten-Abrechnungen festgestellt wird.“

Ab 5% Technikanteil	Multiplikator 0,6
Ab 10% Technikanteil	Multiplikator 0,7
Ab 15% Technikanteil	Multiplikator 0,8
Ab 20% Technikanteil	Multiplikator 0,9
Ab 25% Technikanteil	Multiplikator 1,0
Ab 30% Technikanteil	Multiplikator 1,1
Ab 35% Technikanteil	Multiplikator 1,2
Ab 40% Technikanteil	Multiplikator 1,3
Ab 45% Technikanteil	Multiplikator 1,4
Ab 50% Technikanteil	Multiplikator 1,5

Nutzungsabhängiger Verschleiß

Verwaltungsgebäude u. ä., Werkstatt- und Garagengebäude u. ä., Wohnhäuser (ohne Obdachlosenunterkünfte)	Multiplikator 0,9
Schulen, Jugendeinrichtungen, Kindertagesstätten u. ä.	Multiplikator 1,1 bzw. örtliche Festlegung

Örtliche Anpassung

Laut KGSt-Bericht 7/2009, Seite 26:

„Pauschale Verfahren bieten zwar Arbeitserleichterung, kommen jedoch nicht ohne Randunschärfen aus. Vorgehensweisen anhand eigener örtlicher Analysen sind zwar präziser, bedeuten aber auch höheren internen Aufwand. Selbstverständlich können daher auch örtlich festgestellte unterschiedliche Multiplikatoren bei den hier genannten Einflussgrößen oder auch andere Einflussgrößen zur Anwendung kommen. Kann dieser Aufwand geleistet werden, sind sie wegen höheren örtlichen Bezugs pauschalen Ermittlungen vorzuziehen.“

Da bei der Stadt Wildeshausen zur Zeit keine Kapazitäten für die Durchführung örtlicher Analysen vorhanden sind, wird auf das Bemessungsverfahren mit Gewichtung zurückgegriffen.